

Wihlborgs ökar igen

**Hysesintäkterna ökade med
2 procent till 950 Mkr (930)**

**Driftsöverskottet* ökade med
3 procent till 689 Mkr (671)**

**Förvaltningsresultatet* ökade
med 9 procent till 452 Mkr (415)**

**Periodens resultat uppgår till
961 Mkr (112), motsvarande ett
resultat per aktie om 12,50 kr (1,46)**

Koncernens nyckeltal, Mkr	2015	2014	2015	2014
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	480	468	950	930
Driftsöverskott*	357	351	689	671
Förvaltningsresultat*	240	223	452	415
Värdeförändringar	562	-164	744	-362
Periodens resultat	646	39	961	112
Resultat per aktie, kr	8,41	0,51	12,50	1,46
Överskottsgrad, %*	74	75	73	72
Soliditet, %	29,3	28,3	29,3	28,3
Uthyrningsgrad, %**	91	91	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

Skrovet 6 är en av de första byggnaderna som möter besökarna som kommer till Dockan. Telia har funnits i huset sedan det byggdes 2004, men får nu sällskap av SAAB Kockums.



Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Helsingborg och Lund är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 25,1 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,1 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq OMX Nordic, Mid Cap.

Affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

Övergripande mål

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

Finansiella mål

- ▲ Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- ▲ Soliditet lägst 30 procent
- ▲ Räntetäckningsgrad minst 2,0
- ▲ Belåningsgrad högst 60 procent

04

VD-/marknads-
kommentar

06

Intäkter, kostnader,
resultat

08

Tillgångar

13

Skulder och
eget kapital

16

Finansiella
rapporter

19

Nyckeltal

Ekonomisk information 2015/16

Wihlborgs delårsrapporter distribueras elektroniskt. Årsredovisningen trycks på både svenska och engelska och skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha redovisningen i tryckt format.

Delårsrapport jan – sep
Bokslutskommuniké jan – dec
Delårsrapport jan – mar

21 oktober 2015
9 februari 2016
28 april 2016

Produktion: Wihlborgs.
Foto: Peter Westrup, Felix Gerlach, Wihlborgs.

VD-kommentar

Det andra kvartalet 2015 innebär att vi åter ökar resultatet på nästan alla punkter. Det är faktiskt så att vi under det andra kvartalet kan uppvisa den högsta hyresintäkten, det högsta driftsöverskottet och det högsta förvaltningsresultatet som vi någonsin kunnat visa under ett enskilt kvartal. Förvaltningsresultatet ökade med 7,6 procent till 240 Mkr exklusive ersättningar för förtida lösen.

Hyresintäkterna uppgick under kvartalet till 480 Mkr, vilket motsvarar en ökning om 2,6 procent. Ökningen av intäkterna drivs dels av färdigställda projekt men även av att vi vid nyteckning av kontrakt kan uppnå högre hyresnivåer än tidigare.

Driftsöverskottet exklusive ersättningar för förtidslösen blev 357 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 74,4 procent. En viss ökning av fastighetsskatten gällande färdigställda projekt har ökat driftskostnaderna något.

Trots en ökad skuld så minskar finansnettot till -106 Mkr jämfört med föregående år till följd av sjunkande räntor.

Vad gäller finansiering så emitterade vi under april vårt första obligationslån under vårt MTN-program, en treårig obligation som löper med en ränta om STIBOR 3-månader plus 100 punkter. I en tid när det finns betydande osäkerhet på finansmarknaderna är det en trygghet att vi har tillgång till flera olika källor till kapital. Under kvartalet har marknadsräntorna successivt stigit, innebärande en positiv omvärderingseffekt om 449 Mkr på vår derivatportfölj.

Vi har nu färdigställt nybyggnaden av 4 800 m² på Floretten 4 i Helsingborg. Hela huset är uthyrt, så när som på en del av det översta våningsplanet. Dessutom har vi färdigställt MAX IV i Lund där hyresgästen Lunds Universitet flyttat in under juni. Vi konsoliderar inte detta projekt då det ligger i ett bolag där vi endast är delägare. Men icke desto mindre är vi mycket stolta över att ha lämnat över denna världsledande forskningsanläggning, både före tidplan och under budgeterad kostnad, till Lunds Universitet.

Gällande framtida projekt är mycket på gång, men jag vill



särskilt nämna att vi nu konkretiserat arbetet med utvecklingen av Nyhamnsområdet i Malmö, där vi är den klart största privata fastighetsägaren. Det kommer att ta många år att utveckla området, men vi är övertygade om att det är ett område med stor potential där vi tänker spela en aktiv roll i utvecklingen.

Nettouthyrningen uppgick under det andra kvartalet till 23 Mkr och vi lyckades därmed hämta tillbaka det vi tappade under första kvartalet. Sammantaget har vi på halvåret en nettouthyrning på plus 2 Mkr.

Under kvartalet har vi sålt två kontorsfastigheter och en projektfastighet, samt förvärvat två projektfastigheter inom Nyhamnsområdet i Malmö. Dessutom har vi per den 1 juli förvärvat fastigheterna Karin 11 och Nora 11 i Malmö, vilka tillsammans har ca 45 000 m² uthyrningsbar yta. Vi stärker därigenom ytterligare vår position i Malmö och regionen, samtidigt som vi får ett långsiktigt, stabilt hyresflöde från offentliga hyresgäster.

Mot denna bakgrund står Wihlborgs väl rustat för framtiden. Vi kommer att se en viss vakansökning under hösten då t ex Gångtappen 1 och Ubåtshallen i Malmö kommer att tömmas för att byggas om till bl a Länsförsäkringar och Försäkringskassan. Men våra hyresintäkter totalt kommer ändå att öka och vi kommer även fortsättningsvis öka förvaltningsresultatet. Vi ser en underliggande god tillväxt på våra marknader och vår projektportfölj borgar för att vi ska kunna fortsätta växa.

Marknadskommentar

Den globala tillväxten är på väg tillbaka men enligt OECD:s senaste prognos är ökningstakten långsammare än vad som tidigare prognosticerats. De sänker utsikterna både för 2015 och 2016. Under 2015 förväntas världsekonomin växa med 3,1 procent, vilket är en nedrevidering från 3,6. Tillväxttakten 2016 har reviderats ned från 3,9 till 3,8 procent. Detta primärt på grund av oväntad svag tillväxt från USA. Dock höjer OECD prognosen för tillväxten 2015 inom Euro-området från 1,1 till 1,4 procent. Tillväxttakten under 2016 förväntas bli 2,1 procent i Euro-zonen, en upprevidering från 1,7 procent. Att euron försvagats mot dollarn ger dragkraft åt den europeiska exporten.

Enligt statistik från SCB fortsatte Sveriges BNP att växa under första kvartalet 2015, dock i en lägre takt än under de senaste kvartalen. Säsongsrensats steg Sveriges BNP med 0,4 procent jämfört med kvartalet innan. Framförallt tjänstesektorn och ett ökat bostadsbyggande ligger bakom tillväxten medan produktionen inom tillverkningsindustrin minskade. Utrikeshandeln minskar också, både med en lägre import och export. Men utrikeshandeln gav ett mycket starkt utfall det fjärde kvartalet 2014, vilket

blir svårt att överträffa. Totalt sett har hushållens konsumtion bromsats in även om utgifterna för bl a hotell- och restaurangbesök steg. Tendensen att hushållen spenderar mer på varaktiga varor höll i sig. Sparandet var högt det första kvartalet då hushållen generellt sett har det gott ställt på grund av löneökningar och räntesänkningar.

Svenska KPI steg från -0,2 i april till +0,1 procent i maj, medan KPIF steg från 0,7 till 1,0 procent under samma period. Bägge måtten var därmed 0,1 procentenheter högre än vad Riksbanken prognosticerade. Icke desto mindre valde Riksbanken i juli att sänka reporäntan med 0,1 procent till -0,35 procent.

Tillväxten i Danmark tar fart och i maj månad skrev regeringen upp prognosen för landets tillväxt. Prognosen reviderades från 1,4 procent i prognosen december 2014, till 1,7 procent. För 2016 är BNP-prognosen oförändrad på 2,0 procent. Det förväntade budgetunderskottet ligger på 1,3 av BNP mot tidigare 2,0 procent.

Effekterna av den för närvarande högst osäkra situationen kring Grekland är synnerligen svårbedömda.

Intäkter, kostnader och resultat, jan-jun 2015

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2014 och balansposter för tidpunkten 2014-12-31.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 950 Mkr (930). I summan ingår -1 Mkr (9) avseende tillägsdebiteringar som gäller slutavräkning för kostnader 2014. Övriga intäkter från förvaltningen uppgick till 20 Mkr (49) och relaterar till ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt.

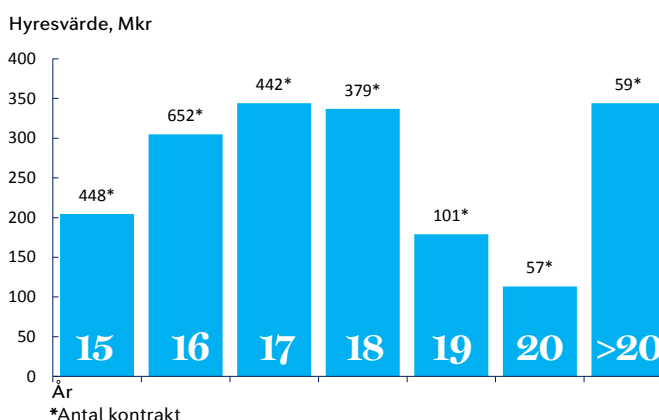
Ökningen av hyresintäkterna förklaras av fastighetsförvärv, färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt.

Den samlade tillväxten i hyresintäkterna uppgick till 2,2 procent jämfört med samma period 2014.

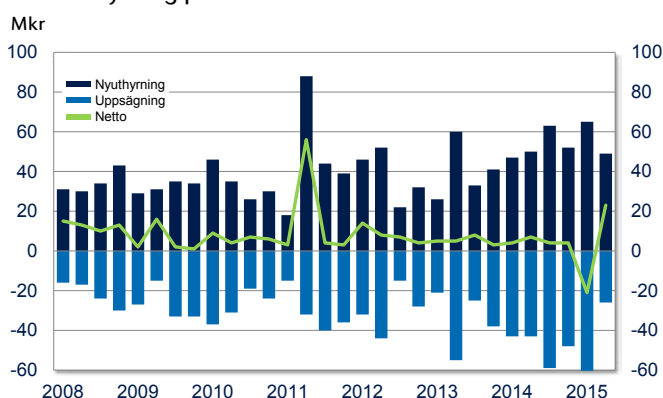
Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, är 91 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående årsskifte.

Under perioden har nyteckning av hyresavtal på helårsbasis uppgått till 114 Mkr (97). Periodens uppsägningar har uppgått till 112 Mkr (86). Detta innebär en nettouthyrning om 2 Mkr (11).

Löptider för lokalyreskontrakt per 30 juni 2015



Nettouthyrning per kvartal



Ubåtshallen i Dockan byggs om för Försäkringskassan som tecknat hyresavtal för 12 300 m². Här har under ett flertal år bedrivits skolverksamhet – både Malmö Högskola och Mediegymsnasiet har haft utbildningar här. Nu ska fastighetens fem nedersta våningar förändras till rena kontorsytor. Den sjätte och översta våningen hyrs av Duni.



Wihlborgs årsstämma hölls traditionsenligt i våra egna lokaler i Slagthuset. Ett stort antal aktieägare deltog i stämman.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 261 Mkr (259). Ökningen förklaras huvudsakligen av färdigställda projekt vilka även genererat en något högre fastighetsskatt.

I kvartalshistoriken nederst på sidan 16 framgår hur kostnaderna varierar under årets olika kvartal.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter uppgick till 709 Mkr (720). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 689 Mkr (671), vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (72).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 22 Mkr (20).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -215 Mkr (-236), varav ränteintäkterna uppgick till 5 Mkr (5).

Periodens räntekostnader uppgick till 220 Mkr (241). Räntekostnaderna är därmed lägre än samma period föregående år trots en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan var lägre än under första halvåret 2014 och även lägre än vid utgången av 2014. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för kreditavtal till 3,01 procent, jämfört med 3,20 procent vid årsskiftet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet inklusive övriga intäkter uppgick till 472 Mkr (464). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick förvaltningsresultatet till 452 Mkr (415).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt, dvs. efter värdeförändringar på fastigheter och derivat, uppgick till 1 216 Mkr (102). Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 491 Mkr (107) medan värdeförändringar på derivat uppgick till 253 Mkr (-469).

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 961 Mkr (112).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2015

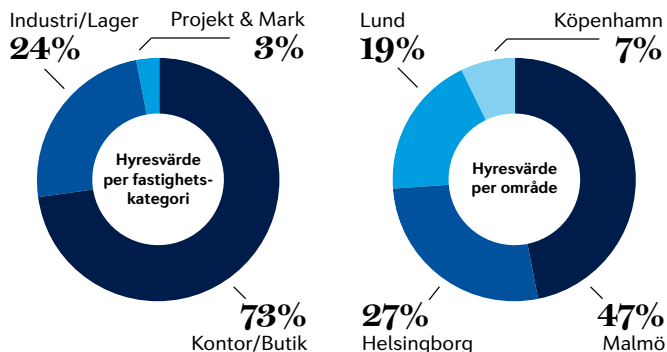
Följande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 30 juni 2015. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2015.

Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för juli 2015, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod den 30 juni 2015 av 269 fastigheter (269) med en uthyrbbar yta om 1 575 000 m² (1 552 000). 11 av fastigheterna (12) innehas med tomträtt. Redovisat värde uppgick till 25 142 Mkr (24 299), vilket motsvarar bedömt marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 2 101 Mkr (2 058) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 888 Mkr (1 863). Ekonomisk uthyrningsgrad för kontor/butik uppgick till 93 procent (93) och för industri/lager till 86 procent (86). Hyresvärdet för kon-

tor/butik samt industri/lager uppgick sammanlagt till 73 respektive 24 procent av totalt hyresvärde, och resterande 3 procent är hänförligt till projekt/mark.

Driftsöverskottet, exklusive fastighetsadministration och projekt/mark, från förvaltningsfastigheterna är 1 452 Mkr (1 420) vilket med ett redovisat värde om 23 586 Mkr (22 804) innebär en aktuell direktavkastning om 6,2 procent (6,2). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,8 procent (5,9) för kontor/butik och 7,8 procent (7,9) för industri/lager.



Den 1 juni lämnades Max IV-anläggningen över från Wihlborgs till Lunds universitet och vidare till MaxIV-laboratoriet. Ulrika Hallengren, vd för Fastighets AB ML 4 och projektchef på Wihlborgs lämnar en symbolisk nyckel, som formas av namnen på de drygt 3 000 personer som varit involverade i projektet, till Lunds universitets rektor Torbjörn von Schantz.

Värdeförändringar fastigheter

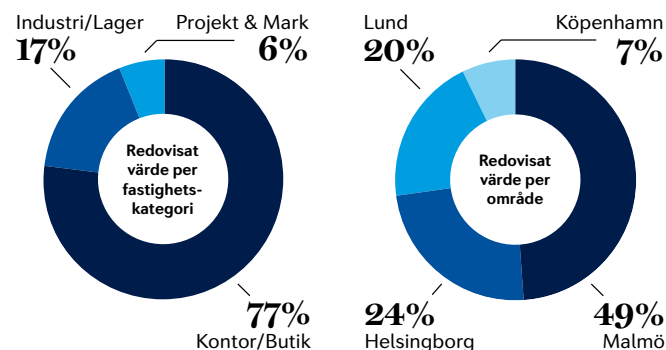
Värderingen av fastigheterna per 2015-06-30 har skett internt med stöd av extern bedömning av Malmöbryggan Fastighetsekonomi och inneburit att fastighetsvärdet ökat med 491 Mkr (107).

Vid värdering till verkligt värde tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Värdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur, i normalfallet femåriga, kassaflödesanalyser. Pågående nybyggnation värderas som om projektet vore färdigställt men med avdrag för återstående kostnad.

Per den 30 juni 2015 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 25 142 Mkr

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2015	24 299
Förvärv	220
Investeringar	450
Avyttringar	-249
Värdeförändring	491
Valutaomräkningar	-69
Redovisat värde 30 juni 2015	25 142



Investeringar och pågående projekt

Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 450 Mkr (320).

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 208 Mkr, varav 806 Mkr var investerade vid slutet av perioden.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 535 Mkr (185) inklusive outnyttjade checkräkningskrediter.



På Ideon i Lund har Wihlborgs renoverat och specialanpassat lokaler för Probi, som ökat sin yta med 400 m². Företaget stannar i Gammahuset där befintliga laboratorielokaler sammanfogats med ny kontorsyta. Totalt hyr Probi nu 1 400 m² i fastigheten.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 30 JUNI 2015

Fastighet	Kategori	Område	Färdigt	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 150630, Mkr
Terminalen 1	Kontor/Butik	Helsingborg	Q1 2016	8 000	40	315	278
Gångtappen 1	Kontor/Butik	Malmö	Q2 2016	14 000	40	242	9
Summa				22 000		557	287

522 000 m²

32 | **58** | **12**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

206 000 m²

21 | **4** | **2**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



174 000 m²

16 | **3** | **1**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

673 000 m²

44 | **49** | **27**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Kontor, m ²	Butik, m ²	Industri/lager, m ²	Utb/vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	304 683	47 078	255 921	49 465	15 618 ¹	672 764	43
Helsingborg	157 333	53 132	279 729	19 126	12 914 ²	522 234	33
Lund	120 568	11 161	32 357	33 272	8 619 ³	205 977	13
Köpenhamn	157 793	0	15 740	0	559	174 092	11
Totalt	740 377	111 371	583 747	101 863	37 710	1 575 067	100
Andel, %	47	7	37	7	2	100	

1) I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.2) I övrig yta Helsingborg ingår 5 260 m² bostäder.3) I övrig yta Lund ingår 8 215 m² hotell.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Driftöver- skott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Driftöver- skott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	44	377	9 552	726	1 925	93	677	517	76	537	5,6
Industri/Lager	49	249	1 727	202	811	88	177	125	71	133	7,7
Projekt & Mark	27	47	1 084	54	1 165	-	16	4	-	6	-
Totalt Malmö	120	673	12 363	982	1 460	89	870	646	74	677	5,5
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	32	169	3 290	286	1 690	96	274	197	72	206	6,3
Industri/Lager	58	352	2 258	275	780	85	233	163	70	176	7,8
Projekt & Mark	12	1	376	0	477	-	0	0	-	0	-
Totalt Helsingborg	102	522	5 924	561	1 075	90	507	361	71	382	6,4
LUND											
Kontor/Butik	21	184	4 786	393	2 129	92	363	263	73	279	5,8
Industri/Lager	4	20	120	14	714	95	14	11	78	11	9,4
Projekt & Mark	2	1	58	2	1 362	-	2	1	-	1	-
Totalt Lund	27	206	4 964	409	1 985	93	378	275	73	292	5,9
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	16	154	1 737	141	913	88	124	95	76	101	5,8
Industri/Lager	3	20	117	9	422	99	8	7	83	7	6,3
Projekt & Mark	1	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	20	174	1 891	149	856	89	132	102	77	109	5,8
Totalt Wihlborgs	269	1 575	25 142	2 101	1 334	90	1 888	1 384	73	1 459	5,8
Totalt exklusive projekt och mark	227	1 526	23 586	2 045	1 340	91	1 870	1 379	74	1 452	6,2



På Knutpunkten i Helsingborg växer den nya delen fram och fasadpartierna börjar komma på plats. I första etappen byggs 7 700 m² kontor med utsikt över sundet och takåsarna i centrum. I kommande etapper ska bland annat resecentret byggas om.

Fastighetstransaktioner

Två fastigheter har förvärvats och tre har sålts under det andra kvartalet. Fastigheterna Polstjärnan 1 och Polstjärnan 2 med en total yta på 11 100 m² förvärvades i Malmö.

Fastigheten Högvakten 6 i Malmö med en uthyrningsbar yta om 3 600 m² såldes under andra kvartalet, liksom fastigheten Brottaren 17 i Helsingborg vilken har en uthyrningsbar yta om 6 200 m². Dessutom såldes fastigheten Limhamn 156:90 vilken har en tomtyta om 3 000 m² och byggrätter på 10 000 m² för handel och bostäder.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI–JUNI 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2015, Mkr ¹
1	Kroksabeln 12	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	13 980		
	Stationsalléen 40-46	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 585		
2	Polstjärnan 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark			
	Polstjärnan 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	11 055		
Förvärv totalt 2015					30 620	220	6
1	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 463		
	Gjuteriet 18, del av	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark			
2	Högvakten 6	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	3 623		
	Brottaren 17	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	6 247		
	Limhamn 156:90	Malmö	Limhamn	projekt & Mark			
Försäljningar totalt 2015					12 333	249	2

1) Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 7 561 Mkr (6 967) och soliditeten till 29,3 procent (28,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 14 674 Mkr (14 148) med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,01 procent (3,20).

Med beaktande av koncernens låneskuld om 14,7 miljarder, i procent av fastigheternas redovisade värde, uppgår belåningsgraden till 58,4 procent (58,2).

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick 30 juni 2015 till 5,2 år (6,0). Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl. lånelöften uppgick till 4,0 år (4,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2015

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2015	4 329	1,17	61	61
2016	146	1,19	4 642	3 573
2017	300	0,80	3 877	3 667
2018	0	0	5 268	4 918
2019	0	0	902	902
>2019	9 900	3,83	1 553	1 553
Totalt	14 674	2,95	16 303	14 674

Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument för att er hålla en lägre risknivå i låneportföljen. Se översiktliga villkor nedan.

RÄNTEDERIVATPORTFÖLJ 30 JUNI 2015

Belopp, Mkr	Ränta, %	kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar*			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,69	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75	2021

* Stängningsbara på motpartens initiativ.

Stigande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 895 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring under året om 253 Mkr. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De stängningsbara swapparna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Årets förändring för dessa uppgår till 90 Mkr. Resterande ränteswappar klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13.

Under det andra kvartalet genomfördes den första emissionen av icke-säkerställda företagsobligationer inom det så kallade MTN-program som etablerades under fjärde kvartalet 2014. Wihlborgs emitterade obligationer till ett nominellt värde om 500 Mkr med en löptid om tre år till en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR plus 100 punkter.



Media Evolution City har etablerat sig som en självklar mötesplats för det kreativa och teknologiska Malmö. Här finns en lång rad företag inom reklam, media och innovation. Dagligen anordnas seminarier och möten som lockar besökare till huset.

Övrigt

Medarbetare

Vid periodens slut var antalet anställda i Wihlborgs 116 personer (113), varav 43 fastighetsvärdar.

I Malmö finns 55 medarbetare, 23 i Helsingborg, 18 i Lund och 20 i Köpenhamn. Medelåldern är 45 år och andelen kvinnor uppgår till 39 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och upplåning. Omsättningen i moderbolaget avser till största delen fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget har investerat 251 Mkr (173) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott under perioden.

Se sidan 19 för moderbolagets resultat- och balansräkningar.

Andelar i andra bolag

I årsredovisningen från 2014 på sid 114–115 finns en beskrivning av samtliga andelar i andra bolag.

Största ägare i Wihlborgs 30 juni 2015

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj och bolag, som äger 10,1 procent av de utestående aktierna.

Uppgift om ägandet per den 30 juni saknas vid rapportens upprättande.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken.

I årsredovisningen från 2014 sid 82–85 och 106–107 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

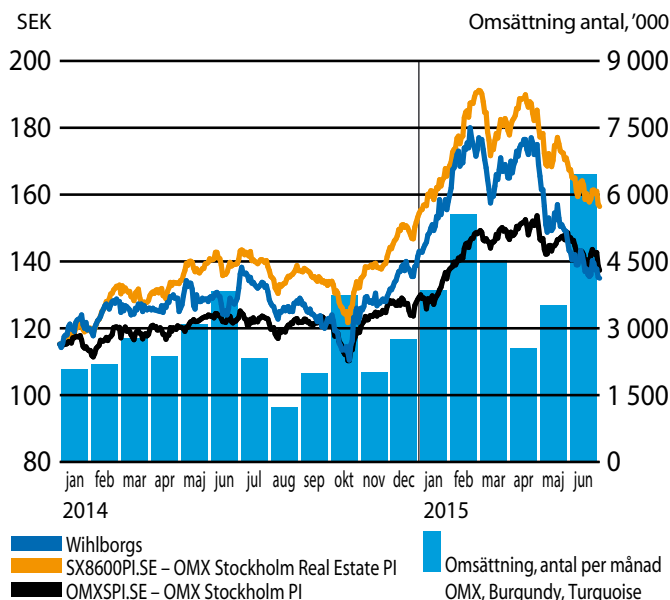
Redovisningsprinciper

Wihlborgs följer de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i senaste årsredovisningen.

I enlighet med IFRIC 21 Levies som antogs av EU i maj 2014, redovisas hela årets fastighetsskatteskuld i första kvartalet. Då

KURSUUTVECKLING 2014-01-01 – 2015-06-30



kostnaden periodiseras som tidigare påverkas inte resultatet. Däremot ökar balansomslutningen under året.

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR2.

Händelser efter rapportperioden

Per den 1 juli har fastigheterna Karin 11 och Nora 11 i Malmö förvärvats. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 45 000 m² varav 38 000 m² kontor. Karin 11 består av två byggnader med bl a Polismyndigheten och Länsstyrelsen som hyresgäster. Sedan 2014 har västra delen av Nora 11 totalrenoverats. Ca 14 000 m² kontorslokaler togs i bruk under våren 2015 av Skatteverket, som förhyr dessa på ett 10-årigt hyresavtal. Ombyggnad av den östra delen av fastigheten har påbörjats. Skatteverket förhyr ytterligare 2 200 m² i denna del och ett 10-årigt hyreskontrakt med en annan hyresgäst, omfattande 6 400 m², har nyligen tecknats. Endast 3 600 m² återstår att hyra ut i Nora 11. Vid färdigställt projekt uppgår Wihlborgs totala investering till 1 miljard kronor.



Den 23 maj 2015 var det tio år sedan Wihlborgs börsintroduktion. Det firades med fest för både nuvarande och pensionerade medarbetare.

Kommande rapporttillfällen

21 okt 2015

Delårsrapport jan–sep

9 feb 2016

Bokslutskommuniké jan–dec

28 apr 2016

Delårsrapport jan–mar

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 6 juli 2015

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Erik Paulsson <i>ordförande</i>	Per-Ingemar Persson <i>vice ordförande</i>	Anders Jarl <i>VD och ledamot</i>
------------------------------------	---	--------------------------------------

Tina Andersson <i>ledamot</i>	Sara Karlsson <i>ledamot</i>	Helen Olausson <i>ledamot</i>
----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Johan Qviberg
ledamot

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Anders Jarl, VD. Telefon 040-690 57 10, 0733-71 17 10
Arvid Liepe, Ekonomi- och finanschef.
Telefon 040-690 57 31, 0733-71 17 31

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2015 apr–jun 3 mån	2014 apr–jun 3 mån	2015 jan–jun 6 mån	2014 jan–jun 6 mån	2014/2015 jul–jun 12 mån	2014 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	480	468	950	930	1 876	1 856
Övriga intäkter	7	0	20	49	20	49
Summa intäkter	487	468	970	979	1 896	1 905
Driftskostnader	-53	-52	-126	-132	-234	-240
Reparation och underhåll	-20	-20	-37	-38	-76	-77
Fastighetsskatt	-25	-22	-47	-44	-90	-87
Tomträttsavgäld	-2	-1	-3	-2	-6	-5
Fastighetsadministration	-23	-22	-48	-43	-95	-90
Summa fastighetskostnader	-123	-117	-261	-259	-501	-499
Driftsöverskott	364	351	709	720	1 395	1 406
Central administration	-11	-10	-22	-20	-43	-41
Räntenetto	-106	-118	-215	-236	-456	-477
Förvaltningsresultat	247	223	472	464	896	888
Värdetförändring fastigheter	113	93	491	107	1 026	642
Värdetförändring derivat	449	-257	253	-469	-316	-1 038
Resultat före skatt	809	59	1 216	102	1 606	492
Aktuell skatt	-3	-2	-5	-4	-6	-5
Uppskjuten skatt	-160	-18	-250	14	-356	-92
Periodens resultat¹	646	39	961	112	1 244	395
ÖVRIGT TOTALRESULTAT ²						
Omräkningsdifferenser och säkring utländska verksamheter inkl skatt	-1	1	-2	1	2	5
Summa totalresultat för perioden¹	645	40	959	113	1 246	400
Vinst per aktie ³	8,41	0,51	12,50	1,46	16,19	5,14
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857

1) Hela resultatet/totalresultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

2) Avser poster som kan omföras till periodens resultat.

3) Nyckeltal per aktie har beräknats utifrån vägt genomsnitt under perioden.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra potentiella stamaktier att beakta.

KVARTALSHISTORIK SENASTE 8 KVARTALEN

Mkr	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013
Hysesintäkter	480	470	468	458	468	462	453	451
Övriga intäkter	7	13	0	0	0	49	0	1
Driftskostnader	-53	-73	-68	-40	-52	-80	-68	-44
Reparation och underhåll	-20	-17	-21	-18	-20	-18	-22	-19
Fastighetsskatt	-25	-22	-22	-21	-22	-22	-21	-23
Tomträttsavgäld	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-2	-1
Fastighetsadministration	-23	-25	-24	-23	-22	-21	-24	-20
Driftsöverskott	364	345	332	354	351	369	316	345
Förvaltningsresultat	247	225	200	224	223	241	185	211
Överskottsgrad, % *	74,4	70,6	70,9	77,3	75,0	69,3	69,8	76,3
Direktavkastning, % *	5,7	5,4	5,6	6,1	6,1	5,6	5,6	6,4
Soliditet, %	29,3	28,5	28,2	28,2	28,3	29,9	29,7	29,4
Avkastning eget kapital, %	34,8	17,7	11,9	4,6	2,3	4,2	10,0	16,0
Resultat per aktie, kr	8,41	4,10	2,67	1,01	0,51	0,95	2,22	3,42
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,21	2,93	2,60	2,91	2,90	3,14	2,41	2,75
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,94	3,45	2,62	3,23	2,37	4,09	2,65	3,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	134,47	134,59	126,76	118,12	114,34	114,49	111,92	109,02
Börskurs i % av långsiktigt substansvärde	100,4	123,7	112,6	105,0	111,9	110,1	103,0	94,7

Nyckeltal ovan baseras på utfall för respektive kvartal. Direktavkastning och avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal utan beaktande av säsongsvariationer.

* Beräknat exklusive ersättningar för förtida lösen av hyresavtal.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	25 142	23 178	24 299
Övriga anläggningstillgångar	199	188	197
Övriga kortfristiga fordringar	132	148	111
Likvida medel	367	103	71
Summa tillgångar	25 840	23 617	24 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 561	6 680	6 967
Uppskjuten skatteskuld	1 879	1 529	1 627
Låneskulder	14 674	14 033	14 148
Derivat	895	579	1 148
Övriga långfristiga skulder	53	52	53
Kortfristiga skulder	778	744	735
Summa eget kapital och skulder	25 840	23 617	24 678

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	jan–jun 2015	jan–jun 2014	jan–dec 2014
Totalt eget kapital vid periodens början	6 967	6 894	6 894
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	6 967	6 894	6 894
Lämnad utdelning	-365	-327	-327
Periodens resultat	961	112	395
Övrigt totalresultat	-2	1	5
Belopp vid periodens slut	7 561	6 680	6 967
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 561	6 680	6 967

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i sammandrag

Mkr	jan–jun 2015	jan–jun 2014	jan–dec 2014
Löpande verksamheten			
Driftsöverskott	709	720	1 406
Central administration	-22	-20	-41
Avskrivningar	0	0	1
Betald finansnetto	-214	-233	-481
Betald inkomstskatt	-2	-20	-18
Förändring övrigt rörelsekapital	20	49	78
Kassaflöde löpande verksamheten	491	496	945
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-220	-484	-489
Investeringar i befintliga fastigheter	-450	-320	-802
Avyttring av fastigheter	249	332	376
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	118	52
Kassaflöde investeringsverksamheten	-423	-354	-863
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-365	-327	-327
Förändring lån	593	277	305
Kassaflöde finansieringsverksamheten	228	-50	-22
Periodens kassaflöde	296	92	60
Likvida medel vid periodens början	71	11	11
Likvida medel vid periodens slut	367	103	71

SEGMENTSRAPPORTERING FÖR KONCERNEN JAN–JUN

Fastighetsförvaltningen Mkr	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Intäkter	460	448	260	252	187	228	63	51	970	979
Kostnader	-115	-113	-77	-80	-53	-52	-16	-14	-261	-259
Driftsöverskott	345	335	183	172	134	176	47	37	709	720

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. I intäkter ingår förutom hyresintäkter även ersättningar för förtida lösen av hyresavtal med 20 respektive 49 Mkr.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 709 Mkr (720) och resultat före skatt 1 216 Mkr (102) består av central administration -22 Mkr (-20), räntenetto -215 Mkr (-236) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 744 Mkr (-362).

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltnings-

resultat, belastat med nominell skatt, per aktie. Omräkning har skett till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på helårssiffror gällande fastighetsbeståndet i slutet på respektive kvartal.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	jan-jun 2015	jan-jun 2014	jul/jun 2014/15	jan-dec 2014
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	26,5	3,3	17,5	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	9,4	6,9	9,7	8,4
Soliditet, %	29,3	28,3	29,3	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	2,9	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,4	60,5	58,4	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,1	1,9	2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	12,50	1,46	16,19	5,14
Resultat före skatt per aktie, kr	15,82	1,33	20,90	6,40
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,14	6,04	11,66	11,55
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, kr	6,39	6,45	12,23	12,30
Eget kapital per aktie I, kr	98,38	86,91	98,38	90,65
Eget kapital per aktie II, kr	122,83	106,81	122,83	111,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	134,47	114,34	134,47	126,76
Börskurs per aktie, kr	135,00	128,00	135,00	142,75
Utdelning per aktie, kr	-	-	-	4,75
Aktiens direktavkastning, % ¹	-	-	-	3,3
Aktiens totalavkastning, % ¹	-	-	-	27,5
P/E-tal I, ggr	5,4	43,9	8,3	27,8
P/E-tal II, ggr	14,1	13,6	14,8	15,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	269	271	269	269
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	25 142	23 178	25 142	24 299
Direktavkastning, % – alla fastigheter	5,5	5,7	5,5	5,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	5,8	6,0	5,8	5,9
Uthyrbar yta, m ²	1 575 067	1 555 051	1 575 067	1 551 666
Hysesintäkter, kr per m ²	1 199	1 177	1 199	1 201
Driftsöverskott, kr per m ²	879	856	879	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	90	90	90	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	73	73	73
MEDARBETARE				
Antalet anställda vid periodens slut	116	109	116	113

1) Beräknas enbart för kalenderår.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	jan-jun 2015	jan-jun 2014	jan-dec 2014
Intäkter	60	61	119
Kostnader	-61	-60	-122
Rörelseresultat	-1	1	-3
Finansiella intäkter	1 958	338	1 095
Finansiella kostnader	-249	-748	-1 626
Resultat före skatt	1 708	-409	-534
Bokslutsdispositioner	0	0	256
Skatt	-37	127	226
Periodens resultat	1 671	-282	-52
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	1 671	-282	-52

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET i sammandrag

Mkr	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Andelar i koncernföretag	8 224	7 786	8 029
Fordringar hos koncernföretag	10 923	8 927	9 028
Övriga tillgångar	484	478	1 152
Kassa och bank	278	2	33
Summa tillgångar	19 909	17 193	18 242
Eget kapital	3 023	1 486	1 717
Skulder till kreditinstitut	11 961	11 448	12 152
Derivat	895	579	1 148
Skulder till koncernföretag	3 865	3 505	3 060
Övriga skulder	165	175	165
Summa eget kapital och skulder	19 909	17 193	18 242

Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter
ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i
Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se